



Comune di Cattolica

Provincia di Rimini



DETERMINAZIONE DIRIGENZIALE

N. 816 DEL 10/11/2020

CONVENZIONE URBANISTICA AL FINE DI PROCEDERE IN TEMPI RAPIDI ALL'ACQUISIZIONE AL PATRIMONIO COMUNALE DELL'IMMOBILE EX BOWLING RICOMPRESO NELL'AREA VGS VIDEO GIOCO SPORT, OGGETTO DI PROPOSTA DI RIGENERAZIONE URBANA APPROVATA CON DELIBERAZIONE CONSIGLIO COMUNALE N. 44 DEL 17 SETTEMBRE 2020, DA DESTINARSI A FUTURO PALAZZETTO DELLO SPORT.

CENTRO DI RESPONSABILITA'
SETTORE 02

SERVIZIO
URBANISTICA - SUE

DIRIGENTE RESPONSABILE
Benzi Riccardo

IL DIRIGENTE

RICHIAMATE le deliberazioni n. 81 e n. 82 del 20/12/2019, dichiarate immediatamente eseguibili, con le quali il Consiglio Comunale ha approvato il Documento Unico di Programmazione (D.U.P.) e il Bilancio di Previsione Finanziario 2020-2022;

RICHIAMATA la deliberazione di Giunta Comunale n. 3 del 09/01/2020, dichiarata immediatamente eseguibile, con la quale è stato approvato il Piano Esecutivo di Gestione 2020/2022: assegnazione risorse finanziarie;

PREMESSO:

Che la Società "RM MULTIMEDIA S.R.L." con sede in Cattolica (RN), via Nino Rota n.3, è proprietaria del fabbricato ad uso "Multisala cinematografica e Centro Fitness" posto all'interno del Piano Particolareggiato denominato "Centro-video-gioco-sport", in fase di completamento, sito nel Comune di Cattolica (RN), via Carpignola;

Che la Società "ANDREANI GROUP S.R.L. SOCIETA' UNIPERSONALE" Società a Responsabilità Limitata con Unico Socio, con sede in Pesaro (PU), Corso XI Settembre n. 79, e la Società "RM MULTIMEDIA S.R.L.", con sede in Cattolica (RN), via Nino Rota n. 3, sono proprietari del fabbricato ad uso "Bowling e locale commerciale" posto all'interno del Piano Particolareggiato denominato "Centro-video-gioco-sport", in fase di completamento sito nel Comune di Cattolica (RN), via Carpignola;

Che con delibera di Consiglio Comunale n. 53 del giorno 08.10.2004 veniva approvato il Piano Particolareggiato di Iniziativa Pubblica, per l'edificazione a destinazione culturale, ricreativa, sportiva, commerciale e di ristorazione della Zona D.12.1 -G7 sita in via Carpignola;

Che con la Convenzione Urbanistica, atto ai rogiti del notaio Pietro Bernardi Fabbrani in data 20 luglio 2005, rep.21554, racc.7529, registrato all'Agenzia delle Entrate di Rimini il 03 agosto 2005 al n. 319 serie IV e trascritto all'Agenzia dell'Entrate di Rimini il 29 luglio 2005 all'art. 7024-7025, venivano regolati rapporti tra il "Soggetto Attuatore" "IMMOBILIARE VALCONCA S.R.L." ed il Comune, relativi alla realizzazione del Piano Particolareggiato di Iniziativa Pubblica di cui trattasi;

Che il Comune di Cattolica rilasciava il Permesso di Costruire n.35 del 30 marzo 2006 per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria previste;

Che il Comune di Cattolica rilasciava il Permesso di Costruire n.118 del 19 settembre 2007, Pratica n. 2007/40, Protocollo n.2254 del 12 febbraio 2007 per la costruzione del fabbricato ad uso Multisala cinematografica e Centro Fitness;

Che il Comune di Cattolica rilasciava il Permesso di costruire n. 13 del 18 febbraio 2008 Pratica n. 2007/92, progetto n. 2007/92 Protocollo n. 4564 del 22 marzo 2007 per la costruzione del fabbricato ad uso Bowling e locale commerciale;

Che in data 23 marzo 2007 l' "IMMOBILIARE VALCONCA S.R.L." iniziava la realizzazione delle opere di urbanizzazione;

Che nel luglio 2009 il Comune accertava che buona parte delle opere di urbanizzazione erano state eseguite, autorizzando contestualmente lo svincolo parziale della fidejussione sino al residuo importo garantito pari ad € 867.008,00;

Che in data 28 dicembre 2012 il Tribunale di Bologna pronunciava sentenza n.174/2012 con cui dichiarava il fallimento della soc. "IMMOBILIARE VALCONCA S.R.L. in liquidazione" e nominava curatore la Rag. Golferà Monica, con studio in Bologna;

Che le società "RM MULTIMEDIA S.R.L." e "ANDREANI GROUP S.R.L. SOCIETA' UNIPERSONALE" hanno presentato congiuntamente in data 07/09/2020, prot.26758 al Comune di Cattolica "Proposta di Rigenerazione Urbana", ai sensi dell'art. 7 comma 4 della legge regionale n. 24/2017 e della legge regionale n. 15/2013 con richiesta di cambio di destinazione al fine di permettere la realizzazione all'interno dell'area già occupata dal

fabbricato denominato "Multisala cinematografica e Centro Fitness", in luogo dell'attuale volume, da costruire ex novo, un fabbricato da destinare a medio-piccola struttura di vendita alimentare e/o non alimentare;

CONSIDERATO

Che la Proposta di Rigenerazione Urbana prevede la cessione al patrimonio pubblico, da parte delle società di cui sopra, del fabbricato ad uso "Bowling e locale commerciale" ad esclusione del locale ad uso Bar, tramite permuta con altre piccole porzioni di aree di proprietà del Comune;

Che il Comune di Cattolica dovrà cedere in permuta aree residuali per una superficie corrispondente a c.a. mq 1770,60, mentre il Soggetto Attuatore cederà al Comune di Cattolica la superficie del sedime del fabbricato ad uso "Bowling e locale commerciale" corrispondente a c.a. mq.1836,14;

Che la Proposta di Rigenerazione Urbana, inoltrata ai sensi dell'art. 7 comma 4 della legge regionale n. 24/2017 e della legge regionale n. 15/2013, da parte delle società "RM MULTIMEDIA S.R.L." e "ANDREANI GROUP S.R.L. SOCIETA' UNIPERSONALE", offre l'opportunità di riqualificazione della porzione di territorio mettendo a disposizione della collettività un'adeguata viabilità con parcheggi, area a verde, e servizi di interesse collettivo riducendo sensibilmente la superficie impermeabilizzata del suolo e del volume esistente;

Che la Proposta di Rigenerazione offre inoltre l'opportunità, in coerenza con gli obiettivi del vigente Piano Strutturale, di dare corso a una generale riqualificazione della porzione di territorio dove insiste l'area, sia sul piano di completamento che di riorganizzazione tipologica del tessuto urbano, di un lotto attualmente in uno stato di abbandono e degrado, sia in merito alla riqualificazione del sistema viario con il completamento della viabilità, la realizzazione di un numero elevato di stalli di sosta di cui gran parte pubblici e il completamento del verde pubblico;

Che la proposta di rigenerazione urbana prevede una sostanziale riduzione di oltre il 50% della attuale superficie coperta occupata dalla multisala, la cui superficie coperta attuale corrisponde a c.a. 4963 mq. mentre quella in progetto sarà di c.a. 2298 mq.;

Che, oltre alla riqualificazione dell'area, la proposta delle società "RM MULTIMEDIA S.R.L." e "ANDREANI GROUP S.R.L. SOCIETA' UNIPERSONALE", prevede l'obbligatorietà di cedere al Comune, un valore complessivo tra oneri di urbanizzazione secondaria e "contributo straordinario" ai sensi dell'articolo 16, comma 4, lettera d-ter) del DPR 380/2001 – inserito nell'ordinamento con l'articolo 17 del DL 12 settembre 2014 n.133 – complessivamente non inferiore a 740.000,00 Euro mediante cessione al patrimonio pubblico del fabbricato ad uso Bowling da destinarsi a futuro Palazzetto dello Sport;

Che attraverso la Proposta di Rigenerazione Urbana, conseguente il cambio di destinazione, previa approvazione del Permesso di Costruire Convenzionato, si realizzerà un intervento, in luogo delle attuali strutture, di una media piccola struttura commerciale per un discount di tipo alimentare e/o non alimentare con una superficie massima di vendita di 1500 mq;

Che la proposta di rigenerazione prevede l'esecuzione di opere di urbanizzazione primaria a scomputo degli oneri concessori generati dalla nuova destinazione tra le quali il completamento di parcheggi pubblici e di strada di nuova costruzione (larghezza ml 6,00 lunghezza di ml. 165,48) e il completamento di verde pubblico nella fascia di confine del lotto, di circa mq. 1999,46;

Che la proposta di rigenerazione individua all'interno dell'area oggetto d'intervento lo standard a verde pubblico e a parcheggi pubblici, conformemente alle previsioni di cui al d.m. 1444/68 e del Piano Strutturale e del Regolamento Urbanistico del Comune di Cattolica;

Vista la deliberazione di Consiglio comunale n. 44 del 17 settembre 2020, con la quale veniva approvata la proposta di rigenerazione urbana come meglio sopra descritta, e dato

atto della necessita' di provvedere in tempi rapidi alla acquisizione al patrimonio comunale dell'immobile ex bowling, da destinarsi a futuro palazzetto dello sport, stante la possibilita' nel tal caso di procedere a convenzione con il Ministero dello Sport per il finanziamento della necessaria trasformazione dell'immobile nel senso sopra detto;

Vista la deliberazione di Giunta comunale n. 115 del 24 settembre 2020 che approva, lo schema di "Protocollo di intesa tra Ministero dello Sport e Comune di Cattolica" ai fini della predisposizione di un programma di intervento per il recupero di una struttura dismessa per destinarla a "Palazzetto dello Sport";

Considerato a tale scopo necessario ed opportuno procedere con due distinte convenzioni urbanistiche all'attuazione di quanto previsto nella deliberazione consiliare n. 44 del 17 settembre 2020, dando altresì mandato al dirigente del settore 2 della loro distinta sottoscrizione, specificando che l'oggetto della prima convenzione, di cui si approva come atto di indirizzo anche il relativo schema allegato, conterra' le previsioni degli effetti traslativi a favore del Comune di Cattolica della proprieta' dell'immobile bowling e a favore del privato delle aree circostanti l'attuale immobile Multisala e centro benessere, quale ripermetrazione del sedime dell'intervento di rigenerazione urbana, il tutto sottoposto a due condizioni risolutive espresse, la prima a favore del Comune che si attivera' nel caso di mancato finanziamento, entro quattro mesi dalla sottoscrizione della convenzione urbanistica in oggetto, da parte del Ministero dello Sport dell'intervento di trasformazione dell'immobile bowling in palazzetto dello sport , la seconda a favore del privato proponente la rigenerazione urbana, che si attivera' nel caso di mancato rilascio, entro sei mesi dalla sottoscrizione della convenzione in oggetto, del permesso di costruire convenzionato per la realizzazione di un supermercato fino a 1500 mq di vendita, previa demolizione dell'immobile Multisala e centro benessere, il tutto come indicato nella deliberazione della Giunta comunale n. 137 del 29 ottobre 2020;

Tutto ciò premesso e considerato visto:

- il D.lgs. n. 267/2000 e ss. mm.;
- il D.lgs. n. 165/2001 e ss. mm.;
- L.106/2011 art.5;
- L.R.24/2017;
- L.R. 15/2020;
- lo Statuto Comunale;
- il Regolamento Comunale sull'Ordinamento generale degli uffici e dei servizi;

D E T E R M I N A

le premesse formano parte integrante e sostanziale della presente determinazione;

1) di prendere atto dello sdoppiamento della convenzione relativa alla proposta di rigenerazione urbana, approvata con deliberazione del consiglio comunale n. 44 del 17 settembre 2020, per le motivazioni di cui in premessa, di approvare lo schema di convenzione allegato alla presente determinazione, specificando che l'oggetto della prima convenzione, di cui si approva anche il relativo schema allegato, conterra' le previsioni degli effetti traslativi a favore del Comune di Cattolica della proprieta' dell'immobile bowling e a favore del privato delle aree circostanti l'attuale immobile Multisala e centro benessere, quale ripermetrazione del sedime dell'intervento di rigenerazione urbana, il tutto sottoposto a due condizioni risolutive espresse, la prima a favore del Comune che si attivera' nel caso di mancato finanziamento, entro quattro mesi dalla sottoscrizione della convenzione urbanistica in oggetto, da parte del Ministero dello Sport dell'intervento di trasformazione dell'immobile bowling in palazzetto dello sport , la seconda a favore del privato proponente la rigenerazione urbana, che si attivera' nel caso di mancato rilascio, entro sei mesi dalla sottoscrizione della convenzione in oggetto, del permesso di costruire convenzionato per la realizzazione di un supermercato fino a 1500 mq di vendita, previa demolizione dell'immobile Multisala e centro benessere;

2) - di approvare lo schema di convenzione relativo (All. 1),

- 3) - di conferire, all'Ufficiale rogante che redigerà l'atto, mandato di inserire nel rogito - fatta salva la sostanza del negozio così come risulta configurato nel presente provvedimento - le precisazioni ed integrazioni che si rendessero necessarie od utili a definire in tutti i suoi aspetti il negozio stesso, con facoltà, quindi, di provvedere, in via esemplificativa, ad una più completa ed esatta descrizione dell'immobile, alla rettifica di eventuali errori materiali intervenuti nella descrizione catastale, nonché nella individuazione e denominazione della controparte, ad includere clausole d'uso o di rito;
- 4) - alla sottoscrizione dell'atto provvederà il Dirigente pro-tempore del Settore 2 "Servizi del territorio e servizi culturali", avente facoltà di stipulare contratti che abbiano ad oggetto materie di competenza del settore, ai sensi dell'art. 83, comma 3, dello Statuto del Comune di Cattolica e dell'art. 107, comma 3, lett. c) del T.U. 18.8.2000 n. 267;
- 5) - di individuare nella persona del Dott. Riccardo Benzi il responsabile del procedimento per gli atti di adempimento della presente determinazione.

Del presente atto verrà data comunicazione ai seguenti uffici:

Urbanistica - Sue	Settore 04
Ufficio Edilizia Privata	Settore 02
Settore 05	Settore 01

ESECUTIVITA'

La determinazione sarà esecutiva a partire dalla data di attestazione di regolarità contabile che sarà allegata quale parte integrante.

Cattolica lì, 10/11/2020

Firmato
Benzi Riccardo / Arubapec S.p.a.

Atto prodotto in originale informatico e firmato digitalmente ai sensi dell'art. 20 del Codice dell'Amministrazione Digitale (D.Lgs. N 82/2005 e ss.mm.)